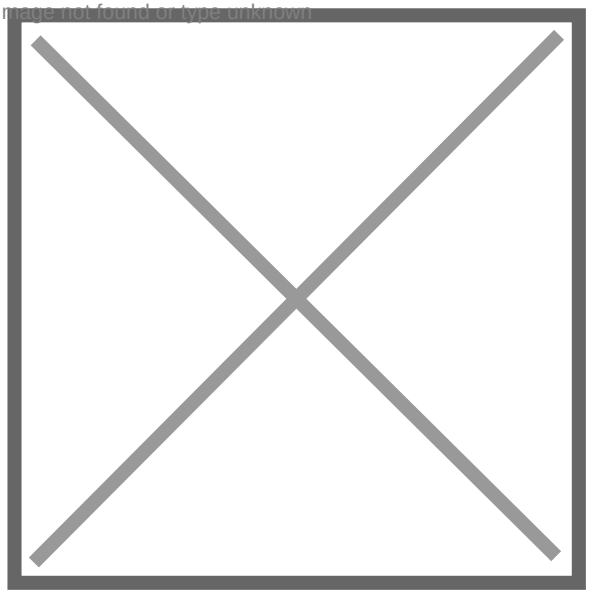
Image not found or type unknown



Rachat de part d'une maison

Par **xav72**, le **03/09/2016** à **12:30**

Bonjour,

J'ai une question, ma mere est en phase terminale d'Alzheimer.
Elle possède différentes propriétés, il y a une maison que je souhaite racheter.
Elle est autonome financierement.
Nous sommes 2 enfants.
Puis-je faire une estimation de la maison avant le decès de ma mère, pour commencer les travaux.
Afin que le jour du deces de ma mere, la maison soit estimer avant travaux, pour ne pas payer de plus value par rapport aux travaux que j'aurais engagés.
Je crois que c'est possible mais pouvez vous me donner la marche a suivre.

Merci pour vos reponse

Par **amajuris**, le **03/09/2016** à **13:19**

bonjour,
il est toujours déconseillé d'investir dans un bien immobilier qui ne vous appartient pas surtout que vous n'êtes pas le seul héritier de votre mère sans parler d'un testament éventuel établi par votre mère.
vous n'avez pas le droit de faire des travaux dans un bien immobilier qui ne vous appartient pas sans l'autorisation de leur propriétaire.
qu'en pense votre frère ?
salutations

Par **xav72**, le **03/09/2016** à **13:24**

en fait c'est ma soeur, elle est d'accord, et nous pensions faire estimé la maison de suite, et voir avec le notaire que le rachat de la part de ma soeur qui interviendra lors du deces de ma mere, se fasse a partir de l'estimation faite avant travaux.
Ma mere etant deja placée en EHPAD, j'habite deja actuellement la maison à titre gracieux.
Mais est-il possible de s'appuyer sur une estimation antérieur au deces dee ma mere?

Par **Visiteur**, le **03/09/2016** à **13:59**

Bonjour,
Les transmissions, donations, successions et ventes sont censées se faire sur la valeur actuelle (qui est moins élevée souvent, aujourd'hui qu'il y a quelques années), le risque étant un redressement par le fisc.
Dans votre cas, la donation en avance d'hoirie serait la meilleure solution.

Par **goofyto8**, le **03/09/2016** à **14:55**

Bonjour,
[citation]Dans votre cas, la donation en avance d'hoirie serait la meilleure solution[/citation]
Oui c'est la solution à envisager.
Car si la succession se fait au décès de votre mère et après les travaux de rénovation, il faut savoir que ce n'est qu'à ce moment là que le notaire fera faire une estimation du bien immobilier pour la déclaration fiscale.

Ceci étant et sans prendre parti, il y a aussi la solution politique 2017; avec l'éventuel retour au pouvoir d'un ex-président qui a déjà promis d'avantager les enfants dans les successions et de faire passer l'exonération fiscale actuelle de 100 000 euros à 400 000 euros !

Par **xav72**, le **03/09/2016** à **16:28**

Merci pour vos reponses.

Mais si je vois pour une donation en avance d'hoirie, lors du deces la part sera bien calculée sur le cout actuelle et les travaux que j'aurais fait, seront reintegrés et je paierait donc de la plus value sur les travaux realisés.

En faisant simple, la plus value obtenue par mes travaux feront augmenter la part que je devrait racheter a ma soeur, et c'est ce que je veux éviter naturellement.

Moi si possible, j'aimerait faire l'estimation de la maison, puis faire les travaux, et lors du deces de ma mere, racheter la part de ma soeur à la valeur de l'estimation avant travaux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Mais est-ce possible et de quelle maniere?

Merci

Par **goofyto8**, le **03/09/2016** à **16:37**

[citation]Moi si possible, j'aimerais faire l'estimation de la maison, puis faire les travaux,
[/citation]

Non ça c'est impossible à demander à un notaire.

[citation] et lors du deces de ma mere, racheter la part de ma soeur à la valeur de l'estimation avant travaux. Mais est-ce possible et de quelle maniere?
[/citation]

Oui, de la valeur de rachat de la part de votre soeur pourra être déduit **le montant des factures de travaux** que vous aurez fait utilisant vos propres deniers, à condition que vous ayez un accord écrit entre vous deux.
Mais en aucun cas vous ne pourrez au décès de votre mère demander au notaire un partage successoral et une déclaration fiscale de succession en se basant sur une estimation réalisée plusieurs années avant le décès (sous pretexte qu'entre-temps vous avez fait des travaux).

Sinon il faudrait faire **un partage du vivant de votre mère** (et avant les travaux) ; mais dans votre cas cela semble très délicat.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés